

2014

Årsberetning



Innhold

Forord	3
Styrets beretning	5
Virksomhetsbeskrivelse	13
Styret i Usbl	14
Resultatregnskap	17
Balanse	18
Kontantstrømoppstilling	20
Noter	21
Revisors beretning	30

Målbildet for Usbl er et styrket og konkurransedyktig boligbyggelag som skal levere bedre tjenester, tilby flere boliger og være en trygg og god arbeidsplass.



2014

Et utfordrende år for Usbl

Selv om 2014 har vært et utfordrende år for Usbl, har vi sett en klar forbedring av resultater innenfor flere av våre virksomhetsområder i løpet av året. I driften av selve boligbyggelaget har vi fortsatt ting å gjøre etter alle fusjonene. Det er imidlertid gjort en stor jobb det siste året, og utsiktene til å få gode effekter av samordning er lyse for 2015, der vi påregner en solid resultatforbedring innen selve forvaltningsområdet.

Utleievirksomheten fortsetter å være en solid og lønnsom virksomhet for Usbl, dette på tross av omfattende løpende vedlikehold av boligene. Jeg vil også trekke frem kapitalforvaltningen som følger opp med nok et godt år i 2014, og som et resultat av dette tilbyr vi våre kunder konkurransedyktige betingelser på deres innskudd.

Det har også vært en treghet i boligmarkedet spesielt i første halvår, og dette har også preget salget av spesielt nye boliger i Usbl. Dette har ført til utsettelse av flere av våre store prosjekter og en del ekstraordinære kostnader, noe som har ført til at resultatet for 2014 ikke ble slik vi hadde håpet.

Vi har gjennomført endringer i driften av vår eiendomsmegling, Garanti, ved at kontoret på Lillehammer er overdratt til EiendomsMegler 1. En nødvendig nedbemanning i oppgjørsselskapet, Garanti Oppgjør, gjør at denne virksomheten har gode forutsetninger for å levere positivt resultat fremover.

Våre håndverker- og vaktmestertjenester er i løpet av 2014 samlet til et felles selskap under en felles ledelse. Dette selskapet gir positive økonomiske resultater allerede første år.

På ledernivå har det i 2014 vært arbeidet betydelig med en ny strategi for Usbl. Ny strategiplan skal gjelde til ut 2018. Målbildet for Usbl er et styrket og konkurransedyktig boligbyggelag som skal levere bedre tjenester, tilby flere boliger og være en trygg og god arbeidsplass. Planen er lagt, og implementering og gjennomføring starter opp i 2015. Et omfattende arbeid som vil involvere alle våre ansatte. Det er et arbeid vi gleder oss til å ta fatt på.

Takk for godt samarbeid i 2014!

Lasse Skjelbred
konst. adm.dir.

SØRENGA OSLO

Boligtype: Leilighet
Eieform: Sameie
Antall enheter: 746
sorenga.no



Styrets beretning

VIRKSOMHETEN

Usbl er et boligbyggelag med bred boligkompetanse. Boligbyggelaget skaper verdier gjennom å bygge og forvalte boliger, og ved å tilby fordeler til medlemmer og andre kunder.

Usbl har gjennom syv fusjoner de siste syv årene etablert en organisasjon som kan bygge og tilby forvaltning av boliger over store deler av Østlandsområdet.

Selskapet bistår boligselskaper med regnskap og økonomi, teknisk og juridisk rådgivning og driver eiendomsmeglervirksomhet. Usbl har i dag hovedkontor med forretningsadresse i Oslo, samt kontorer i Ski, Askim, Nittedal, Lier, Horten, Holmestrand, Sandefjord og Lillehammer. I tillegg er det meglerkontor på Nesodden. Usbl bygger og forvalter også boliger i flere nabokommuner.

I 2014 var det fortsatt fokus på å konsolidere virksomheten etter fusjonene. Hensikten har vært å ta ut synergier og få til en god integrasjon mellom de ulike selskapene. Dette er nødvendig for å bygge fremtidig konkurransekraft, og for å kunne gi et bedre tilbud til Usbl's medlemmer og forvaltningskunder.

Det ble i løpet av 2014 utarbeidet en ny strategiplan gjeldende for perioden 2015 til og med 2018. Det har vært et krevende prosjekt som har endt opp med en rekke initiativer som vil iverksettes i løpet av strategiperioden. Det er lagt vekt på å involvere ansatte i å utarbeide og gjennomføre strategien.

I strategiplanen er det fire overordnede fokusområder som vektlegges; tjenesteutvikling, kundefokus og kulturutvikling, samt lønnsomhet og vekst.

For Usbl er det viktig å beholde den lokale og nære kontakten med medlemmer og forvaltningskunder. Dette vil fortsatt være prioritert, og det er igangsatt flere byggeprosjekter i 2014 etter at markedet tok seg opp i løpet av året.

Selv om også 2014 ble et konsolideringsår, vil Usbl fremover ha oppmerksomhet rettet mot vekst i virksomheten. Organisk vekst er viktig, men også vekst via fusjoner, dersom det er økonomisk og strategisk riktig. Der det kan styrke utviklingen i den samlede organisasjonen, vil Usbl fortsatt være en deltaker i strukturendringene innenfor boligsamvirket, som vi forventer vil fortsette.

BOLIGFORVALTNING

Usbl forvaltet ved årsskiftet 50 386 boliger, fordelt på 1 390 boligselskaper. Netto vekst av boliger til forvaltning i løpet av året var på nærmere 4 000 boliger. Av denne veksten er ca. 1 200 boliger ikke-organisk vekst og er relatert til oppkjøpet av Heba Forvaltning AS som trådte i kraft fra 1.1.2014.

I 2014 har det for forvaltningsavdelingene vært gjennomført fire større utviklingsprosjekter:

- Overføring av Folloporteføljen til samme IKT-plattform som resten av Usbl. Helt fra starten av januar og til og med desember 2014 har det blitt gjennomført et større IT-prosjekt med maskinell konvertering av medlemsbasen og halvmaskinell innpostering av boligselskapene i Follo. Dette arbeidet har involvert de fleste av de ansatte i Follo, og også flere fra Oslo-kontoret. Nå er alle avdelinger i Usbl over på samme IKT-plattform, og mulighetene for å ta ut ytterligere synergier er på plass.

- Trygt borettslag med BBL Finans. Usbl har i 2014 overført administrasjon av felleskostnader i forvaltede boligselskaper til finansieringsforetaket BBL Finans AS. Endringen gir Usbl muligheten til å tilby nye tjenester som er etterspurt av boligselskapene, så som forskuttering og sikring mot tap av felleskostnader, i tillegg til selve innkrevningen. Forskuttering innebærer at boligselskapet får alle felleskostnadene på konto til avtalt dato, slik at det ikke er usikkerhet om likviditeten.

Usbl eier BBL Finans sammen med boligbyggelag i de største byene i Norge. Selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet og har konsesjon som finansieringsselskap.

- Utarbeidelse av ny kundeavtale (forretningsføreravtale) for alle forvaltningskundene til Usbl. Dette har vært gjennomført som et bredt prosjekt med ekstern høring av nytt avtaleutkast hos både NBBL, Narf og mange av Usbl's kunder. Utrullingen av de nye kundeavtalene startet i november 2014 og er forventet ferdigstilt innen juni 2015. Målsetningen med de nye kundeavtalene er at det skal være enda tydeligere hvilke tjenester som er inkludert i forretningsførerhonoraret og hvilke krav som kan stilles.

- Implementering av Elektronisk handelsformat (EHF). Nå kan Usbl sende og motta elektronisk faktura, kreditnota og purring ikke bare til privatpersoner, men også til firmaer og kommuner. Ved dette sparer vi miljøet for papir. CO2-utslippene vil bli

lavere, og mengden papiravfall reduseres. Usbl var det første boligbyggelaget i Norge som tok i bruk eFaktura til privatpersoner i april 2010, og nå kan altså Usbl sende elektronisk faktura til alle som ønsker det.

Organisatorisk er det videreført arbeid med å fokusere på standardisering og forenkling av Usbl's tjenester. De fagansvarlige for regnskap og rådgivning har blitt en del av ledergruppen i Region Øst, og deltar på felles ledergruppemøter for forvaltning som ofte har vært gjennomført på tvers av regionene.

Usbl er autorisert som regnskapsførerselskap med konsesjon og tilsyn fra Finanstilsynet, og er underlagt lovkrav som skal sikre at kundene får levert regnskap av god kvalitet og i henhold til gjeldende lovverk. Dette betyr blant annet at alle autoriserte regnskapsførere følger et pliktig program for å holde seg faglig oppdatert, og både for de autoriserte og ikke-autoriserte har det vært gjennomført flere kurs og fokus på etterutdanning gjennom året.

I 2014 har det vært betydelig fokus på kurs og opplæring for Usbl's kunder, og totalt har det vært gjennomført over 40 frokost- og kveldsmøter med diverse temaer, for å styrke kompetansen til styreledere og styremedlemmer i boligselskapene. Hvert år arrangerer Usbl i tillegg en større konferanse for tillitsvalgte i forvaltede boligselskaper, noe som gir deltakerne nyttig hjelp i styrearbeidet. Dette ble i 2014 arrangert på Scandic Hotel Fornebu helgen 10.-12. oktober, og agendaen besto av foredrag av både teknisk, juridisk og økonomisk karakter. Tilbakemeldingene fra de over 300 deltakerne var at de hadde stor nytte av konferansen, og arrangementet fikk høyeste score noensinne på tilfredshet totalt sett.

I desember gjennomførte Usbl en kundeundersøkelse blant sine forvaltningskunder, og har i dag en kundetilfredshet blant disse kundene på 68 poeng. Det skal defineres tiltak for å forbedre denne i 2015.

BOLIGBYGGING

- Tomtekjøp

Tomtebanken til Usbl har ved årsskiftet potensiale til å levere nærmere 1600 boliger, hvorav tomter til 1 000 boliger som eneeier og 600 boliger i samarbeids-

prosjekter.

Tomtene har forskjellig planstatus og realiseringstidspunkt.

- Salg

Usbl er involvert i prosjekter hvor totalt 174 boliger har blitt solgt i 2014 og totalt 295 boliger og tomter er lagt ut for salg. Av disse var 157 nye boliger og 14 eneboligtomter for salg med forkjøpsrett for våre medlemmer. Den generelle trenden i det norske boligmarkedet gjennom 2014, og spesielt boligmarkedet i Oslo-regionen, har også gjenspeilet seg i Usbl's prosjekter. Omsetningshastigheten var i 1. halvår 2014 betydelig lavere enn tidligere. Enkelte prosjekter ble utsatt i tid for å få tilstrekkelig forhåndssalg. Dette gjaldt spesielt prosjektet Nordbygrenda med til sammen 72 rekkehusboliger, som hadde byggestart i september 2014. Ved årsskiftet var det første igangsatte feltet på 26 boliger nær utsolgt. I første halvår av 2014 var det salgsstart for både Ranviksvingen i Sandefjord og Hektner-toppen i Rælingen, begge med 17 boliger, og på høsten salgsstart for Mosserødtunet med 16 boliger, også det i Sandefjord. Usbl hadde i tillegg salgsstart for samarbeidsprosjektet Vardentoppen på Nesodden for 75 av 117 leiligheter. Her ble nødvendig forhåndssalg oppnådd innen kort tid for 1. byggetrinn.

- Byggestart/under bygging

I 2014 ble det startet bygging av 135 boliger i prosjekter hvor Usbl er hel- eller deleier. På Hektner-toppen i Rælingen realiseres det et rekkehusfelt med 17 boliger og bygging av de første 26 rekkehusboligene i Nordbygrenda i Lørenskog. Usbl har også flere prosjekter i Vestfold, der blant annet Ranviksvingen borettslag i Sandefjord er under bygging. Første del av prosjektet Vardentoppen med 75 leiligheter på Nesodden hadde også byggestart i 2014.

- Ferdigstilt

I 2014 ferdigstilte Usbl 103 boliger, hvorav 58 boliger var organisert i samarbeidsprosjekter med andre utbyggere. I tillegg ble det ferdigstilt 60 student- og elevhybler på Lillehammer.

På Ås har vi ferdigstilt prosjektet Hotellkvartalet med 52 leiligheter. Bekkegaten i Holmestrand ble ferdigstilt i desember 2013, og da var 14 av totalt 27

MOSSERØDTUNET SANDEFJORD

Boligtype: 4-mannsbolig
Eieform: Borettslag
Antall enheter: 16
mosserodtunet.no



leiligheter solgt. Samtlige av leilighetene ble solgt i løpet av 2014.

Prosjektet Hektnerhagan med 29 rekkehus ble ferdigstilt og innflyttet i løpet av første halvår 2014. På Gløersen i Horten ble det ferdigstilt seks rekkehus i trinn 2 av utbyggingen. I Sandefjord ble det ferdigstilt åtte boliger i Hunsrødskogen og åtte boliger i Kamfjordhagen hvor alle kjøpere har flyttet inn.

På Sørenga er 453 boliger av totalt 746 boliger i prosjektet ferdigstilt. I de fire ferdigstilte byggetrinnene var det to usolgte leiligheter ved årsslutt. Forøvrig hadde Usbl ved årsskiftet tre ferdigstilte usolgte leiligheter i andre prosjekter.

- **Under utvikling**

Usbl planlegger flere nye prosjekter som er i forskjellige faser av utviklingen.

Regulerings- og rammesøknadsprosesser krever i mange tilfeller mye tid og er utfordrende i forhold til ønsket framdrift. Usbl legger stor vekt på å utarbeide gode planer og rammesøknader i samarbeid med anerkjente arkitekter.

I tomtebanken har Usbl prosjekter for rundt 400 boliger som er ferdig regulert og hvor vi videreutvikler for salgsstart.

- **Prosjektstyring**

Prosjektstyringen skjer hovedsakelig fra våre kontorer i Oslo og Vestfold, men vi har også prosjektaktiviteter på Lillehammer og i Ski. Prosjektstyringen skjer i henhold til Usbl's prosjekthåndbok for nye boliger, som inneholder retningslinjer for blant annet rapportering, rutiner og avtaleverk. Dette viktige styringsverktøyet oppdateres løpende.

- **MEDLEMMER**

I 2014 har Usbl hatt en økning i netto medlemsvekst sett i forhold til fjoråret. Totalt fikk Usbl inn 4 061 nye medlemmer i løpet av året, og hadde ved årsskiftet en total medlemsmasse på 90 982 medlemmer, mot 87 868 året før.

I løpet av året har Usbl hatt fokus på å forhandle frem flere relevante og boligrelaterte medlemsfordeler, samt sørge for god medlemskommunikasjon i form av nyttig innhold i digitale nyhetsbrev, nettsider, sosiale medier og medlemsbladet Usbl-nytt. I tillegg har Usbl hatt økt fokus på å gi medlemmene gode opplevelser i form av arrangementer som henvender

seg både til familier og til enkeltmedlemmer i alle aldre.

Usbl er med i Storbysamarbeidet, som gir felles forkjøpsrett sammen med boligbyggelag i Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim, Bodø/Harstad og Tromsø. Medlemmene har i dag tilgang til 72 000 boliger hvor forkjøpsretten kan benyttes. Hver fjerde Usbl-bolig som ble omsatt i 2014 ble kjøpt på forkjøpsrett, noe som viser at dette er en viktig medlemsfordel for Usbl's medlemmer.

- **JURIDISKE TJENESTER**

Advokatkontoret i Usbl har fire advokater, hvorav en ble ansatt siste år. Oppdragsmengden har vært økende i 2014. Advokatkontoret har spesialkompetanse innenfor bolig- og eiendomsrett, og har bred erfaring fra både privat og offentlig sektor. Avdelingen yter primært bistand til egen organisasjon, styrene hos forvaltningskunder av Usbl, samt til Usbl's medlemmer.

- **TEKNISKE TJENESTER**

Usbl leverer tekniske rådgivertjenester i det åpne markedet til kunder innenfor og utenfor Usbl's forvaltningsportefølje. Kundene er i all hovedsak boligselskaper. Tjenestene dekker alt fra skadevurderinger/forsikringssaker, via tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplanlegging, prosjektering og entreprisekontrahering, til prosjektadministrasjon ved gjennomføring av byggeprosjekter inkludert system for HMS/SHA.

Ved årsskiftet hadde Usbl 25 ansatte med ingeniør- og/eller håndverksmesterkompetanse.

Teknisk avdeling har byggeteknisk godkjenning for områdene Ansvarlig søker, Ansvarlig prosjekterende og Ansvarlig Kontrollerende og er godkjent våtromsbedrift.

- **VAKTMESTER- OG HÅNDVERKERTJENESTER**

I løpet av 2014 ble all virksomhet i Usbl innenfor vaktmester- og håndverker-tjenester samlet i selskapet Usbl Boservice AS, og teller totalt 32 ansatte. Gjennom dette selskapet tilbys et bredt spekter av vaktmestertjenester, som tilsyn av bygninger og tekniske anlegg, håndtering av søppel, snømåking, gressklipping og andre gartnertjenester. Usbl har i tillegg håndverkere, primært snekkere, som påtar seg

oppdrag for Usbl's forvaltede boligselskaper. Sammen med samarbeidende selskaper innen rør og elektro påtar Usbl seg ofte totalansvaret for reparasjoner etter forsikringskader.

- **EIENDOMSMEGLERVIRKSOMHETEN**

Usbl er engasjert i eiendomsmegling gjennom eierskap i datterselskapet Usbl Garanti Eiendomsmegling AS med kontorer i Horten, Holmestrand, Sandefjord og Lier. Meglerkontorene i Askim og Nesodden driver som egne AS, og alle meglerselskapene er 100 % eiet av Usbl. På Lillehammer ble det våren 2014 inngått et samarbeid med EiendomsMegler 1 Lillehammer og alle ansatte fikk videreført sitt ansettelsesforhold i EiendomsMegler 1 Lillehammer. I Oslo tilbys meglingstjenestene gjennom en samarbeidsavtale med EiendomsMegler 1 Oslo/Akershus.

Selskapet Garanti Oppgjør AS ble etablert i 2012 for å håndtere oppgjør ved eiendomssalg for egne og eksterne Garanti-kontorer.

- **UTLEIEVIRKSOMHETEN**

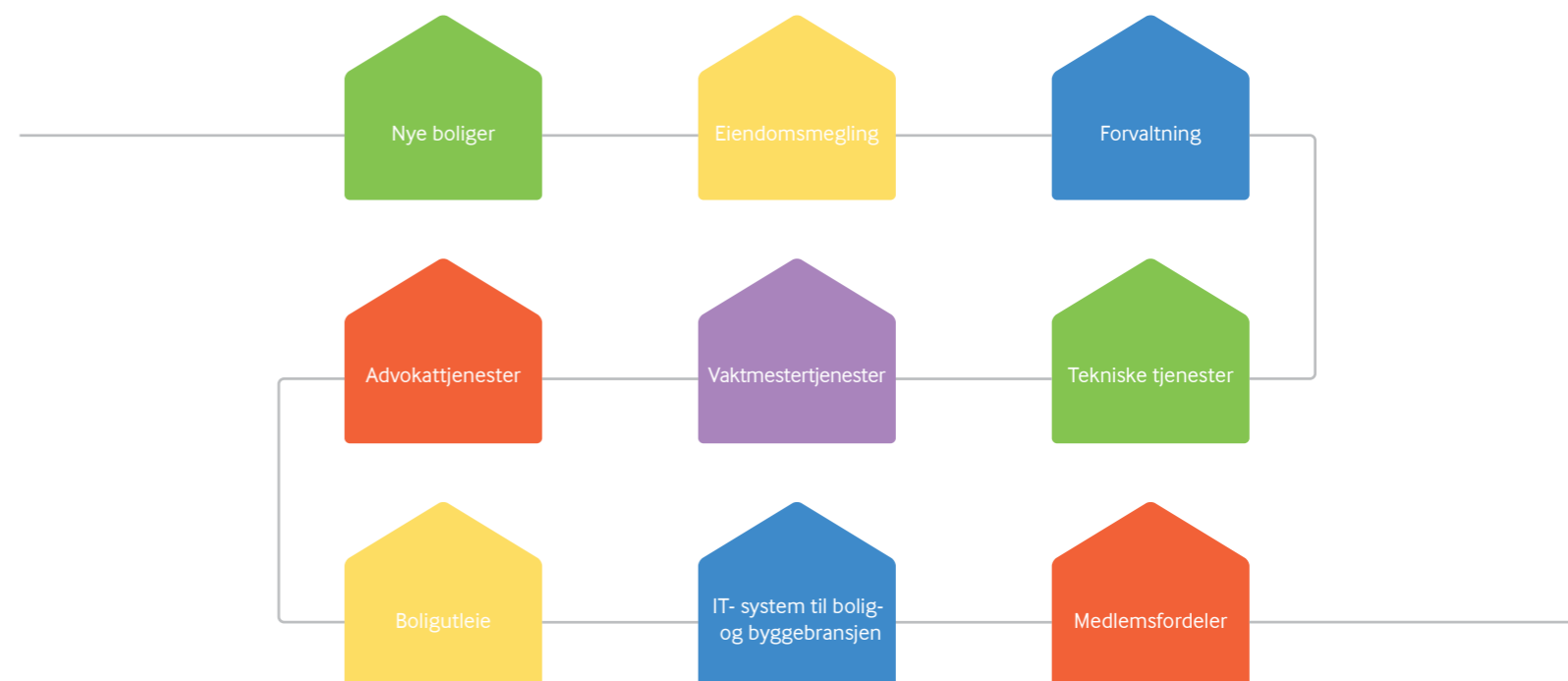
Usbl eier 504 utleieleiligheter gjennom selskapene Usbl Eiendom AS og Usbl Utleieboliger AS. Foruten Oslo (359 leiligheter) og Skedsmo (33 leiligheter) har Usbl Eiendom AS 89 leiligheter og rekkehus fordelt på 6 kommuner i Follo-området. I tillegg eier Usbl Eiendom og Utleie AS 27 leiligheter i ulike borettslag, hovedsakelig i Oslo. Disse leilighetene eies der Usbl har bistått beboere med å etablere borettslag og utøve kommunal forkjøpsrett i utleiegårder som legges ut for salg. Leilighetene selges så snart det er kontraktsmessig anledning til det. I 2014 ble det solgt fem slike leiligheter. Foruten nevnte leiligheter eier Usbl Eiendom og Utleie AS også bygningen som rommer Ammerudlunden Sykehjem og Grorud legesenter. I tillegg til dette har Usbl fire utleieboliger på Lillehammer.

Markedet for utleieboliger i Oslo har vært godt i mange år og er fortsatt godt, men etterspørselen har vært noe synkende. Det krever noe større ressursinnsats for å få leid ut enkelte leiligheter.

Et omfattende vedlikeholdsprogram pågår i mange av våre utleieboliger. Innsatsen på dette området har vært stor også i 2014 og vil være det i de nærmeste årene. Ledigheten i våre utleieboliger er svært lav.

Usbl

tjenesteområder



Rehabilitering og ombygging av Usbl's tidligere kontorlokaler i Storgata 49 og Osterhaus gate 2 ventes ferdigstilt i 2015. Sammen med nybygg i Storgata 47, omfatter dette totalt 45 utleieleiligheter og fem næringslokaler. Det er et satsningsområde for Usbl å øke tilbudet av utleieboliger de neste årene.

- **ANSATTE OG ADMINISTRASJON**

Ved årsskiftet hadde Usbl-gruppen totalt 250 ansatte (240,8 årsverk). Av disse var 190 ansatt i morselskapet og 60 ansatt i ulike heleide datterselskaper.

Administrerende direktør gjennom de syv siste årene, Geir-Ove Skogø, fratradte i august. Regiondirektør for Region Vest, Lasse Skjelbred, er for tiden konstituert. Usbl's styre var ved årsskiftet i sluttfasen av rekruttering av ny administrerende direktør.

Det er ansatte i Usbl innenfor mange forskjellige fagmiljøer. Dette bidrar til et faglig mangfold som er positivt og utviklende for bedriften. Aldersspredningen i selskapet er også god, og gjennomsnittsalderen er 45 år.

- **Sykefravær**

Usbl er tilknyttet lokal bedriftshelse-tjeneste for å ivareta de ansattes helse og forebygge sykefravær.

Sykefraværet i Usbl-gruppen har vært på 5,4 %, hvorav 3,0 % var langtidsfravær over åtte uker. Til sammenlikning var sykefraværet for Usbl-gruppen i 2013 på 5,5 %. Sykefraværet i morselskapet har vært på 5,2 %, mot 4,7 % i 2013.

Sykefraværet blant kvinner var på 5,1 % (5,9 % i 2013), mens det blant menn var på 5,6 % (5,1 % i 2013).

- **Miljø**

Usbl er en IA-bedrift (Inkluderende Arbeidsliv). Det har i 2014 ikke vært noen tilfeller der ansatte har vært utsatt for en yrkesulykke.

Usbl driver ikke virksomhet som i nevnevordig grad forurensar det ytre miljø.

- **LIKESTILLING OG MANGFOLD**

Usbl's styre består av fem kvinner og fem menn. Av disse er fire kvinner og fire menn valgt av generalforsamlingen. Styrets leder er mann.

Ledergruppen besto ved årsskiftet av tre kvinner og fem menn. Totalt er det 36 ledere og mellomledere i Usbl-gruppen, og fordelingen er 18 kvinner (50 %) og 18 menn (50 %). Av Usbl-gruppens ansatte er 52 % kvinner og 48 % menn. I morselskapet er det 60 % kvinner og 40 % menn.

Usbl følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelser. Usbl søker å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, etnisitet, nedsatt funksjonsevne, religion eller andre forhold nevnt i likestillingsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

- **DATTERSELSKAPER**

Innenfor Usbl-gruppen er det 24 datterselskaper eid av Boligbyggelaget Usbl eller andre datterselskaper. Fullstendig oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper framgår av note 1 i regnskapet.

- **REGNSKAPET**

Resultat boligbyggelaget Boligbyggelaget Usbl hadde i 2014 et underskudd før skatt på 1,5 millioner

kroner, sammenlignet med et overskudd på 6,2 millioner kroner året før. Resultat etter skatt ble 6,5 millioner kroner mot 7,4 millioner kroner i 2013.

Totale driftsinntekter i boligbyggelaget ble 216,4 millioner kroner, som er en økning på 7,2 millioner kroner i forhold til 2013. Av inntektsøkningen utgjør gevinst ved salg av tomt 3,0 millioner kroner.

Driftskostnader var 249,9 millioner kroner i 2014, som er 7,9 millioner høyere enn året før. Økning i personalkostnader med 13,5 millioner kroner, er hovedsakelig grunnet etterlønn og pensjon fra sluttavtale for administrerende direktør.

Det er i regnskapet for 2014 gjort ytterligere tapsavsetninger knyttet til et boligprosjekt i utlandet. Justert for ekstraordinære kostnader i 2014 og 2013 er det en underliggende kostnadsreduksjon i 2014 på 8,5 millioner kroner tilsvarende 3,5 % sammenlignet med 2013.

Driftsresultat før boligprosjekter, viser et underskudd som er 1,6 millioner kroner svakere enn året før. Justert for ekstraordinære kostnader på 16,0 millioner kroner er det en bedring i driftsresultat på 14,4 millioner kroner.

Netto prosjektresultat ble i 2014 negativt med 0,7 millioner kroner sammenlignet med et positivt resultat på 6,5 millioner kroner i 2013. Boligbyggelaget er ikke utbygger av prosjekter, men utvikler tomter som selges til hel- eller deleide utbyggingsselskaper. I 2014 var det kun en mindre tomt som ble solgt til utbyggingsselskap med en liten gevinst. Netto finansinntekter ble i 2014 33,7 millioner kroner mot 32,6 millioner kroner i 2013. Det var god avkastning på verdipapirer både i rente- og aksjemarkedet i 2014. Netto finansinntekter er i hovedsak knyttet til finansvirksomhetens verdipapirplasseringer med basis i innskudd fra boligselskapene.

Usbl har etablert en bankgaranti som sikkerhet for innskuddene. Det er også vedtatt rammer som begrenser risikoen knyttet til finansielle plasseringer. Dette er nærmere beskrevet under «Finansiell risiko».

• Resultat Usbl-gruppen

Usbl-gruppen hadde i 2014 et underskudd før skatt på 5,4 millioner kroner, mot et overskudd på 5,3 millioner kroner året før. Resultatsvekkelsen er i hovedsak knyttet til de ekstraordinære kostnadene i

boligbyggelaget og et svakere resultat fra boligprosjektene.

Etter skatt ble det overskudd på 6,0 millioner kroner, sammenlignet med underskudd på 14,6 millioner kroner i 2013.

Usbl-gruppen hadde i 2014 samlede driftsinntekter på 362,0 millioner kroner, som er en økning på 17,0 millioner kroner fra 2013. Inntektsøkningen er i hovedsak knyttet til gevinst ved salg av eiendom og økte honorarinntekter.

Netto prosjektresultat i egne boligprosjekter ble 2,9 millioner kroner i 2014 mot 27,1 millioner kroner året før.

Netto finansposter i Usbl-gruppen var 9,3 millioner kroner, som er en bedring på 8,7 millioner kroner i forhold til 2013. Det økte finansresultatet må sees i sammenheng med større nedskrivninger av finansielle anleggsmidler relatert til boligprosjekter i 2013.

• Balansen

Boligbyggelaget Usbl hadde 31.12.2014 samlede eiendeler på 1 637 millioner kroner. Dette er en økning på 183 millioner kroner sammenlignet med samme tidspunkt året før. Økning i investeringer i datterselskaper er et resultat av konvertering av lån til aksjer i datterselskaper. Tilsvarende er fordringer på konsernselskaper redusert. Kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd økte med 148 millioner kroner. Dette skyldes både plassering av økte innskudd fra forvaltede boligselskaper, men først og fremst en forbedring av boligbyggelagets likviditet gjennom opptak av et langsiktig lån.

Innskudd fra forvaltede boligselskaper økte med 27 millioner kroner til 805 millioner kroner som følge av økning i antall forvaltede boligselskaper som har plassert sine innskudd i Usbl. Innskuddene er sikret ved bankgaranti fra DNB.

Med de foreslåtte disposisjoner har Boligbyggelaget Usbl en bokført egenkapital på 442 millioner kroner, som er en reduksjon på 28 millioner kroner fra 2013. Reduksjonen i bokført egenkapital skyldes fusjon med datterselskap med negativ egenkapital. Dette gir en bokført egenkapitalandel på 27 % mot 32 % året før.

Usbl-gruppen hadde samlede eiendeler på 2 346 millioner kroner, som er en reduksjon på 34 millioner kroner fra 2013. Andre kortsiktige fordringer er redusert med 159 millioner kroner. Reduksjonen

er knyttet til oppgjør for ferdigstilte og overleverte boliger. Kortsiktige finansinvesteringer og bankinnskudd økte med til sammen 108 millioner kroner.

Bokført egenkapital i Usbl-gruppen var 31.12.2014 på 564 millioner kroner, som er en økning på 5 millioner kroner fra 31.12.2013. Egenkapitalandelen i gruppen per 31.12.2014 er 24,0 % mot 23,5 % ved utgangen av 2013. Det foreligger etter styrets vurdering betydelige merverdier i gruppens egne eiendommer i forhold til bokførte verdier basert på historiske kostnader. Dette baseres på årlige eksterne verddivurderinger av eiendommene.

• Finansiell risiko

Forvaltede boligselskaper har sine innskudd i Usbl gjennom konsern-/klientkonto til betingelser som er bedre enn de ville oppnådd i bank. Innskuddene har i 2014 variert mellom 715 millioner kroner til i overkant av 800 millioner kroner ved utgangen av året. Innskuddene plasseres sammen med Usbl sin egen overskuddslikviditet, i henhold til egen plasseringsinstruks. Plasseringsinstruksen og strategi regulerer risiko gjennom grenser for hvor stor andel som kan plasseres i ulike aktivaklasser. Plasseringsinstruksen regulerer også rente- og kredittrisiko for investeringer i obligasjonsmarkedet, samt valutarisiko. Plasseringsinstruksen og strategi revideres årlig. Ved utgangen av 2014 var plasseringene fordelt med ca. 15 % i aksjemarkedet, 49 % i obligasjonsmarkedet og 36 % i pengemarked og bankinnskudd. Det er knyttet både markedsrisiko, renterisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko til disse plasseringene. Det plasseres i hovedsak i fond, norske og globale, slik at det er god spredning av risiko og god likviditet. Det vises til at boligselskapenes innskudd er fullt ut sikret med bankgaranti. Usbl-gruppens egne likvide midler utgjorde ved årsskiftet 186 millioner kroner inkludert kassekreditt på 70 millioner kroner.

Usbl-gruppen har langsiktig gjeld knyttet til egen eiendomsmasse. Den er i hovedsak bundet med fast rente.

• Annen risiko

Usbl's vesentligste risiko er knyttet til bygging og salg av nye boliger. Risikoen er blant annet knyttet til framdrift i reguleringsplaner og prosess fram til rammetillatelse, noe som varierer fra kommune

til kommune. Markedet for nye boliger var svakt i starten av 2014, men tok seg noe opp mot slutten. Starten på 2015 viser betydelig bedring i nyboligsalget. Tidspunkt for byggestart vurderes i det enkelte prosjekt, men det normale er når minimum 50 % av boligene er solgt. Generelt er det en økende tendens i sentralisering til urbane strøk i Norge og det antas markant befolkningsvekst i årene som kommer, der Usbl har sin hovedaktivitet.

Selskapets regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettviseende bilde av resultat og stilling per 31.12.14.

- Disponering av årets resultat
Overskuddet i Boligbyggelaget Usbl på 6 464 000 kroner foreslås disponert som følger:
Overføres til annen egenkapital kr 3 464 000
Overføres til miljøfond kr 3 000 000

VEIEN VIDERE

Styret mener at Usbl har et godt grunnlag for å møte nye utfordringer. Et noe bedre marked for nybygging håper vi vil fortsette ut i 2015. Det forventes at 2015 vil være et år som preges av en ambisiøs strategiplan som skal implementeres og iverksettes.

Styret ser det som viktig å sikre at hele organisasjonen nå utnytter mulighetene for effektivisering etter syv fusjoner de senere årene.

Stordriftsfordeler gjør det mulig å tilby de ansatte sterke fagmiljøer og kompetanseutvikling, samt å gi kundene bedre tjenester til rett pris. For å bidra til dette vil det være viktig å videreutvikle en felles bedriftskultur, noe som nå forsterkes gjennom et av fokusområdene i strategiplanen.

Investering i eiendom og gjennomføring av byggeprosjekter krever solid egenkapital. I arbeidet med å skaffe tomte-reserver og utvikle og gjennomføre byggeprosjekter er størrelse og kapitalstyrke av

betydning. Usbl har nå en tomtebank som vil muliggjøre økt utbyggingstakt i årene framover, men det forutsetter at markedet fortsatt er åpent for en slik utvikling.

Strukturen innenfor boligsamvirket er i endring. Den generelle samfunnsutviklingen med økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene, samt høyere krav til egenkapital fra bankene, gir behov for et større selskap. Dette har medført en betydelig reduksjon i antall boligbyggelag i Norge.

Usbl vil, der det er organisatorisk og økonomisk riktig, fortsatt være en deltaker i den konsolideringen som pågår innenfor boligsamvirket.

Det er viktig for Usbl å fremstå som en attraktiv arbeidsgiver og sikre seg ansatte med god og riktig kompetanse, til nytte for medlemmene og forvaltningskundene. Satsing på kompetanse og medarbeiderutvikling er sentralt for å bygge konkurransekraft.

Styret takker alle ansatte i Usbl for god innsats i et hektisk og krevende arbeidsår i 2014.

Oslo, 26. mars 2015
Styret i Boligbyggelaget Usbl

Knut J Utvik
Styreleder

Ole Revhaug
Nestleder

Trude Johnsen
Styremedlem

Harald Røed
Styremedlem

Lilly Røv
Styremedlem

Per Øivind Skard
Styremedlem

Tone Ytterhaug
Styremedlem

Trygve Einerkjær
Styremedlem

Evelyn Marie Raknerud
Styremedlem

Lasse Skjelbred
konst. adm.dir.

NORDBYGRENDA FJELLHAMAR

Boligtype: Rekkehus
Eieform: Borettslag
Antall enheter: 72
nordbygrenda.no



Virksomhetsbeskrivelse

Boligbyggelaget Usbl er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte. Dessuten skal Usbl forvalte boliger for andelseierne. Usbl ble stiftet i 1948 og har vært en aktiv boligbygger og boligforvalter i mer enn 66 år. Som samvirkeforetak er vi ikke til salgs. Det bidrar til stabilitet og langsiktighet i virksomheten. Overskudd i driften blir derfor værende i virksomheten, og kan i sin helhet brukes til videre utvikling og investering.

Flere fusjoner har bidratt til at Usbl har virksomhet i mange kommuner på Østlandet, og vi hadde ved utgangen av 2014 250 ansatte, fordelt på kontorer i Oslo, Sandefjord, Horten, Holmestrand, Lier, Nittedal, Lillehammer, Ski og Askim, samt et meglerkontor på Nesodden.

Fusjonene må sees i lys av den generelle samfunnsutviklingen, med behov for effektivisering, økte kompetansekrav og strengere krav fra myndighetene blant annet innenfor områder som eiendoms-megling, regnskapsførsel, nybygging og teknisk sektor. Det har også kommet høyere krav til å ta risiko ved nybygging. Både selve markedsrisikoen og risiko knyttet til feilfri levering av boligene stiller

betydelige krav til å besitte kompetanse og egenkapital. Byggevirksomheten er sentral for Usbl, som bygger boliger i et langsiktig perspektiv, og legger stor vekt på å tilby våre medlemmer boliger med varig verdi. Som boligbyggelag beliggende i det sentrale Østlandsområdet, har vi en viktig rolle i forhold til en forventet befolkningsvekst.

Som boligforvalter er vi landets nest største. Vi ser dette som et viktig virkefelt. Ikke bare via egne nye byggeprosjekter, men også for andre boligselskaper som ønsker en trygg og god forvaltning. Vårt mål er å gi boligselskapene en enkel, trygg og helhetlig støtte til styrearbeidet. Å være forretningsfører innebærer å ha den riktige kompetansen og tilby de riktige tjenestene. Vi må være tilgjengelige, kundeorienterte og leveringsdyktige. Derfor gir vi de tillitsvalgte i boligselskapene personlig oppfølging og skoloring via kurs og seminarer.

Teknisk avdeling bistår boligselskapene med planlegging og gjennomføring av vedlikehold og rehabilitering. Usbl har lang erfaring, og våre fagfolk bidrar til at prosjektene gjennomføres i samsvar med gjeldende forskrifter og overleveres med spesifisert kvalitet til avtalt tid og pris. Usbl har utviklet et eget vedlikeholdsprogram

for boligselskapene. Dette er et nettbasert verktøy for planlegging av vedlikeholdet, og gjør det enkelt for boligselskapene å holde oversikt over oppgavene, når de skal utføres og til hvilken pris.

HMS-arbeidet er viktig og lovpålagt for styret i et boligselskap. Vi tilbyr derfor boligselskapene et eget nettbasert verktøy for oppfølging av HMS-arbeidet.

Vi tilbyr også vaktmester- og håndverkertjenester, hvor hovedmålet er å gi et komplett tilbud i forbindelse med regelmessig tilsyn og løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer.

Den viktigste medlemsfordelen er forkjøpsretten til både nye og brukte boliger, og hver fjerde omsatte Usbl-bolig ble i 2014 kjøpt på forkjøpsrett.

Storbysamarbeidet med boligbyggelag i Stavanger/Sandnes, Bergen, Trondheim, Bodø/Harstad og Tromsø gir forkjøpsretten en ny og viktig dimensjon. Samarbeidet gir våre medlemmer forkjøpsrett til nærmere 72 000 boliger i store deler av landet. Usbl har også mange andre medlemstilbud. Vi har blant annet lagt vekt på gode tilbud innenfor boligrelaterte varer og tjenester.

Usbl eier over 504 utleieboliger, de aller fleste har våre medlemmer fortrinnsrett på. Vi planlegger å bygge flere utleieboliger de neste årene.



Knut J Utvik
Styreleder

Knut er 67 år og er utdannet samfunnsøkonom fra Universitetet i Oslo. Han har vært medlem av styret i Usbl siden 2003 og styreleder fra 2007. Tidligere har han arbeidet som forsker ved TØI, utredningsleder i Samferdselsdepartementet, seksjonsleder i Posten, økonomidirektør i Postsparebanken senere Postbanken og konserndirektør i DNB. Har siden 2002 arbeidet med statens forretningsmessige eierskap som avdelingsdirektør i Nærings- og fiskeridepartementet. Medlem av valgkomiteen i Eksportfinans, Kongsberg Gruppen og SAS.



Ole Revhaug
Nestleder

Ole er utdannet både som diplomøkonom og advokat, og har mange års erfaring fra advokatpraksis. Han har vært medlem av styret i Usbl siden 2011 og nestleder siden 2013. Tidligere satt han som styreleder i Sandefjord Boligbyggelag fra 2007 frem til fusjonen med Usbl i 2011. I tillegg til dette sitter han også i Disiplinærutvalget for Telemark, Vestfold, Buskerud og Oppland, styreleder i Kap Adare AS og styremedlem i Ad Arma Advokatfirma DA.



Lilly Røv
Styremedlem

Lilly har jobbet innenfor marked og administrasjon i statlige, kommunale og private bedrifter. I Usbl jobber hun med administrasjon og drift, saksbehandling mot Brønnøysund og Kartverket, innkjøp og leverandøravtaler og prosjektarbeid. Tidligere verv har vært leder av en avdeling av Fagforbundet i Oslo kommune, leder og styremedlem i borettslag, styremedlem i styret i distrikt av Norsk Sangerforbund, leder i Rockekorset Neo+ og leder i HK-klubben i Usbl.



Per Øyvind Skard
Styremedlem

Per Øyvind er utdannet siviløkonom fra BI. Han har jobbet i mediebransjen i ulike lederroller i 15 år hos blant annet Hardware AS, A-pressen og Edda Media. I dag jobber han som administrerende direktør og ansvarlig redaktør i Mediehuset Tek AS. I tillegg til dette sitter Per Øyvind også som styreleder i Epall Norge AS.



Tone Ytterhaug
Styremedlem

Tone har bakgrunn fra kontor og administrasjon, og har jobbet som blant annet supportkoordinator og avdelingsleder innen kundestøtt i IT-bransjen. I de senere år har hun jobbet som administrasjonssjef. I tillegg til dette har hun vært styreleder for Årvoll Vest borettslag i ti år og er i dag nestleder for styret. Hun har også vært aktiv som styremedlem og leder innen skytesporten. Tone har sittet i styret i Usbl siden 2006.



Harald Røed
Styremedlem

Harald er utdannet adjunkt med grunnfag i norsk og spesialpedagogikk. Han har tidligere jobbet i Vestfold Fotballkrets, Horten kommune, Norges Fotballforbund, Ørn Horten. I dag jobber han som forvaltningsleder i Usbl Horten og Holmestrand. Harald er også styremedlem i Jobbintro AS, leder av Idrettsrådet i Horten og har diverse styreverv i kraft av jobben i Usbl.



Evelyn Marie Raknerud
Styremedlem

Evelyn har jobbet i bank fra 1967, og har utdanning fra Bankakademiet. Hun var hovedtillitsvalgt i DnB i fem år. Ble ansatt som konserndirektør i Postbanken, senere konserndirektør i DnB og satt i konsernledelsen i DnB frem til pensjonsalder. Tidligere styreverv har vært styremedlem i Finansforbundet, styremedlem i Bankakademiet, styremedlem i Banklovkommisjonen, styremedlem DnB, styreleder i DnB Factoring og styreleder i DnB kort.



Trygve Einekjær
Styremedlem

Trygve har utdanning fra Forsvaret, Handelsakademiet og Høgskolen i Telemark. Han har yrkeserfaring fra H. M. Konges Garde, Medinor Produkter AS, Den Norske Industribank, SND, SND Invest og Danske Bank. Fra 2008 og frem til i dag ledet Sparebank Biens utlånsvirksomhet mot bedriftsmarkedet. I tillegg til dette har han hatt en rekke styreverv i norske bedrifter og boligsamvirket, inkludert styremedlem i tidligere Nesodden og Follo Boligbyggelag.



Trude Johnsen
Styremedlem

Trude har utdanning fra Forsvaret, høyskole og er i gang med en master på BI. Hun har bakgrunn som postkasserer, offiser i Luftforsvaret og seniorrådgiver i LO sentralt. Har i dag stilling som fagleder HR/forhandlingsleder i Akershus fylkeskommune. I tillegg til dette har hun lang erfaring som tillitsvalgt i Posten, Forsvaret og LO. Tidligere har hun hatt verv som styremedlem i Usbl borettslag, representantskapet, kontrollkomiteen og vara-medlem i styret.



Lasse Skjelbred
Konst. adm.dir.

Lasse er utdannet sivilingeniør innenfor bygningsteknologi. Han har lang erfaring fra Husbanken, TOBB og Treschow-Fritzøe i Larvik. I ni år jobbet han som administrerende direktør i Sandefjord Boligbyggelag før fusjonen med Usbl i 2011. Siden den gang har han hatt rollen som regiondirektør Vest i Usbl, og er nå konstituert administrerende direktør i Usbl. Ved siden av dette har han en rekke styreverv i kraft av jobben i Usbl.

VARENTOPPEN NESODDEN

Boligtype: Leilighet
Eieform: Sameie
Antall enheter: 117
vardentoppen.no





OLYMPIAPARKEN LILLEHAMMER

Boligtype: Studenthybler
Eieform: Utleie
Antall enheter: 360 (Usbl eier 60)

Resultatregnskap Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP

USBL KONSERN

Alle tall oppgis i hele tusen

2014	2013		NOTE	2014	2013
2 188	2 194	DRIFTSINNTEKTER		74 004	74 103
23 511	23 509	Leieinntekter		23 511	23 509
87 129	84 964	Medlemskontingent		84 233	77 102
-	-	Forretningsførerhonorar		29 897	35 969
42 640	38 494	Eiendomsmegling		33 147	32 638
56 041	59 513	Andre honorarinntekter		101 219	97 478
4 846	504	Gebyrer og øvrige driftsinntekter		15 974	4 192
216 355	209 178	Gevinst ved salg av eiendeler		361 985	344 991
		Sum driftsinntekter			
		DRIFTSKOSTNADER			
169 363	155 885	Personalkostnader	2	211 665	197 635
4 861	4 521	Varekjøp for videresalg		26 893	27 689
5 394	5 721	Avskrivninger	3	11 226	9 211
5 288	5 564	Honorarer og leiet hjelp	2	7 348	8 354
36 171	42 484	Kontorholdskostnader		56 056	56 424
12 817	15 605	Salgs- og markedsføringskostnader		15 314	23 073
9 969	11 129	Øvrige driftskostnader		16 669	17 796
993	880	Vedlikehold		26 950	24 070
5 069	243	Tap på fordringer/tap i næring		7 508	3 121
249 925	242 032	Sum driftskostnader		379 629	367 373
		NETTO DRIFTSRESULTAT FØR PROSJEKTER		-17 644	-22 382
		PROSJEKTER			
-	6 479	Inntekter i prosjekter	1	110 334	237 813
1 590	22	Kostnader i prosjekter	1	107 413	210 745
-1 590	6 457	NETTO PROSJEKTRESULTAT		2 921	27 068
		RESULTAT FØR FINANS		-14 723	4 686
		FINANSPOSTER			
58 798	59 919	Finansinntekter		51 031	68 718
-	3 812	Mottatt konsernbidrag		-	-
58 798	63 731	Sum finansinntekter		51 031	68 718
25 138	31 089	Finanskostnader		41 713	68 116
25 138	31 089	Sum finanskostnader		41 713	68 116
33 660	32 642	Netto finansposter		9 318	602
-1 499	6 245	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-5 406	5 288
-7 963	-1 134	Skattekostnad	9	-11 441	19 877
6 464	7 379	ÅRETS RESULTAT		6 035	-14 589

Balanse Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
Alle tall oppgis i hele tusen					
2014	2013		NOTE	2014	2013
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
IMMATERIELLE EIENDELER					
22 243	12 034	Utsatt skattefordel	9	40 964	18 314
-	688	Goodwill	3	555	740
22 243	12 722	Sum immaterielle eiendeler		41 519	19 054
VARIGE DRIFTSMIDLER					
1 173	1 173	Tomter	3	115 807	124 738
21 686	25 709	Eiendom		465 538	475 418
9 051	8 754	Inventar/edb/biler etc.		36 827	31 397
31 910	35 636	Sum varige driftsmidler		618 172	631 553
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER					
451 235	353 640	Investering i datterselskap	4	-	-
57 645	54 843	Investering i aksjer og andeler	7	238 874	230 366
32 764	40 402	Langsiktig utlån og fordringer	5	14 825	28 241
541 644	448 885	Sum finansielle anleggsmidler		253 700	258 607
595 797	497 243	Sum anleggsmidler		913 391	909 214
OMLØPSMIDLER					
38 336	30 047	Leiligheter i eget eie/prosjekter	6	445 120	438 774
FORDRINGER					
16 007	15 555	Kundefordringer		29 227	22 081
62 151	118 873	Fordring på konsernselskap		-	-
4 152	11 045	Fordring på forvaltede selskap		4 350	4 893
4 770	11 815	Andre kortsiktige fordringer		25 801	184 656
87 080	157 288	Sum fordringer		59 378	211 630
INVESTERINGER					
593 494	535 613	Kortsiktige finansinvesteringer	12	593 559	535 678
593 494	535 613	Sum investeringer		593 559	535 678
322 783	234 214	Kontanter og bankinnskudd	12	334 391	284 089
1 041 692	957 162	Sum omløpsmidler		1 432 448	1 470 171
1 637 489	1 454 405	SUM EIENDELER		2 345 839	2 379 386

Balanse Boligbyggelaget Usbl

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN		
Alle tall oppgis i hele tusen					
2014	2013		NOTE	2014	2013
EGENKAPITAL OG GJELD					
INNSKUTT EGENKAPITAL					
24 479	23 287	Andelskapital		24 479	23 287
1 850	1 850	Annen innskutt egenkapital		1 850	1 850
26 329	25 137	Sum innskutt egenkapital		26 329	25 137
OPPTJENT EGENKAPITAL					
7 178	8 017	Borniljøfond		7 178	8 017
408 450	436 333	Annen egenkapital		530 481	525 567
415 628	444 350	Sum opptjent egenkapital		537 659	533 584
-	-	Minoritetsinteresse		-35	839
441 957	469 487	Sum egenkapital	8	563 953	559 560
GJELD					
LANGSIKTIG GJELD					
30 964	19 658	Pensjonsforpliktelser	2	31 120	19 866
-	-	Utsatt skatt	9	8 567	9 858
170 000	30 033	Pantelån		290 965	156 436
-	-	Husbanklån		306 883	323 117
-	-	Annen langsiktig gjeld		41 386	69 361
200 964	49 691	Sum langsiktig gjeld	10	678 921	578 638
KORTSIKTIG GJELD					
-	46 475	Kassekreditt		-	46 475
-	-	Byggelån		160 425	244 664
11 762	14 269	Leverandørgjeld		25 966	38 563
2 300	2 008	Betalbare skatter	9	5 564	16 695
24 717	23 528	Skyldige offentlige avgifter m.m.		33 740	31 333
804 839	778 099	Gjeld til forvaltede selskap	11	804 839	778 099
150 950	70 848	Annen kortsiktig gjeld	13	72 431	85 359
994 568	935 227	Sum kortsiktig gjeld		1 102 965	1 241 188
1 195 532	984 918	Sum gjeld		1 781 886	1 819 826
1 637 489	1 454 405	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 345 839	2 379 386

Oslo, den 26. mars 2015


Knut J Utvik
Styreleder

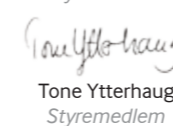

Per Øivind Skard
Styremedlem

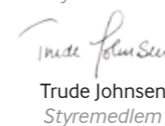

Trygve Einerkjær
Styremedlem


Harald Røed
Styremedlem


Lilly Røv
Styremedlem


Ole Revhaug
Nestleder


Tone Ytterhaug
Styremedlem


Trude Johnsen
Styremedlem


Evelyn Marie Raknerud
Styremedlem


Lasse Skjelbred
konst. adm.dir.

Kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12. 2014

USBL MORSELSKAP			USBL KONSERN	
2014	2013		2014	2013
-1 499	6 245	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-5 406	5 288
-2 008	-1 498	Resultat før skattekostnad	-16 695	-4 150
1 465	-5	Periodens betalte skatt	-3 212	-38
-	-	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler og leiligheter	-	-
5 394	5 721	Gevinst/tap ved avgang konsernselskap	11 226	9 211
-	-	Ordinære avskrivninger	-	-
-	-	Reklassifisering varige driftsmidler	-	-
-	-	Nedskrivning varige driftsmidler	-	-
-8 289	41 774	Endring prosjekter	-6 346	-27 811
56 722	23 683	Endring gjeld/fordringer konsern	-	-
-452	-335	Endring kundefordringer	-7 146	4 084
-2 507	2 717	Endring leverandørgjeld	-12 597	-12 678
58 676	65 741	Endring andre tidsavgrensninger	30 671	21 553
107 502	144 043	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 505	-4 541
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
476	-	Tilgang driftsmidler ved fusjon/nye konsernselskaper	476	-
-1 483	-4 178	Investert i varige driftsmidler og leiligheter	-10 690	-45 625
-	927	Salg av varige driftsmidler og leiligheter	9 586	974
-100 397	-216 275	Endring i andre investeringer	-8 508	-38 748
-101 404	-219 526	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-9 136	-83 399
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
7 638	63 933	Endring i utlån	13 416	3 690
139 967	-1 463	Opptak/tilbakebetaling av langsiktig gjeld	90 320	73 295
26 740	71 855	Endring i gjeld til forvaltede selskap	26 740	71 855
-57 881	-2 139	Endring investering i kortsiktige finansplasseringer	-57 881	-1 934
1 192	1 266	Endring andelskapital	1 192	1 266
-31 346	-13	Andre kapitalendringer, herunder ved fusjon/nye konsernselskaper	-1 005	-25 444
-3 839	-2 737	Utdeling fra bomiljøfond	-3 839	-2 737
82 471	130 702	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	68 943	119 991
88 569	55 219	Netto endring i likvider i året	50 302	32 051
88 569	55 219	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	50 302	32 051
234 214	178 995	Beholdning kontanter/bankinnskudd 01.01.	284 089	252 038
322 783	234 214	Beholdning kontanter/bankinnskudd 31.12.	334 391	284 089

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

VIRKSOMHETSOMRÅDE

Virksomhetsområde for Usbl er det sentrale østlandsområdet, innenfor bygging, salg, forvaltning og utleie av eiendom, hvor all omsetning genereres. Usbl er representert med kontor i Oslo, Nittedal, Lier, Holmestrand, Horten, Sandefjord, Lillehammer, Ski, Askim og Nesodden.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter Usbl og selskaper hvor eierskapet betraktes som varig og Usbl har bestemmende innflytelse på selskapets drift. Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapital i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjellen på kjøpstidspunktet mellom kostpris og bokført verdi av eiendeler og gjeld i datterselskapene henføres til de balansepostene merverdien knytter seg til, innenfor virkelig verdi av disse balansepostene. Den del av kostpris som ikke henføres til spesifikke balanseposter, representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Interne mellomværende, internergevinster, interne resultatposter, utbytte og konsernbidrag elimineres i konsernregnskapet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal betales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende prinsipper for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, se redegjørelse nedenfor. Leiligheter i eget eie som er lagt ut for salg eller klargjort for salg, klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige leiligheter i eget eie klassifiseres som anleggsmidler. Kontanter og bankinnskudd vurderes til pålydende.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Aksjene i datterselskap er vurdert etter kostmetoden. Nedskrivning foretas dersom virkelig verdi er lavere enn kostpris og verdifallet ikke anses å være forbigående.

INVESTERINGER I TILKNYTTETDE SELSKAPER

Investeringer i tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden. Eiendeler i felles kontrollert virksomhet er vurdert etter bruttometoden. Andeler av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres per hovedgruppe i note til regnskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelets levetid.

ANLEGGSKONTRAKTER

Fortjeneste tas inn dersom vilkår etter NRS anleggskontrakter er oppfylt. Løpende avregning tas etter fullføringsgrad. Løpende avregning justeres også for andel solgte boliger i prosjektet. Den beregnes som pålydende kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Tomtekostnader holdes utenfor. Totalkostnaden revideres løpende. Når det ikke er solgt boliger i prosjektet føres prosjektet ikke som anleggskontrakter. Inntektsiden i prosjektet framkommer ved at forventet overskudd i prosjektet multipliseres med prosentvis fullføringsgrad og prosentvis andel solgte boliger. Hvis det er sannsynlig at et prosjekt vil gå med tap, skal hele tapet føres på vurderingstidspunktet. Prosjektkostnader kostnadsføres frem til beslutning om byggestart, det vil si i utviklingsfasen. Ved byggestart blir tidligere kostnadsførte prosjektkostnader aktivert.

PENSJONER

Ved regnskapsføring av ytelsesbasert pensjonsordning er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag, lagt til grunn. Estimatawk og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor). Arbeidsgiveravgift på underfinansierte ordninger er inkludert i beregningene. For innskuddsbaserte ordninger er årets bokførte kostnad lik innbetalt premie.

INNTEKTER

Inntektsføring i resultatregnskapet er oppdelt etter hovedlinjene som er spesifisert. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Det henvises til prinsippet om anleggskontrakter for inntektsføring av prosjektene.

FINANSINVESTINGER

Selskapet anvender som hovedregel det prinsipp at kortsiktige finansinvesteringer vurderes til markedsverdi per 31.12.

KONTANTSTRØM

Kontantstrømmen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige plasseringer.

SKATT

Skattene kostnadsføres når de påløper det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, som konsernbidrag, føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår er periodiseringer av det regnskapsmessige og det skattemessige resultat. Formuesskatt beregnes på grunnlag av netto formuesverdier.

KONSERN

Følgende datterselskaper er innarbeidet i konsernet:

Usbl Utbygging AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Oslo AS	100 %
Usbl Eiendom og Utleie AS	100 %
Usbl Eiendom AS	100 %
Usbl Utleieboliger AS	100 %
Stølsli AS	50 %
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	100 %
Usbl Boservice AS	100 %
Torvet 6A AS	59 %
Bankløkka Eiendom AS	100 %
Usbl Eiendom Lillehammer AS	100 %
LOBB Utbygging AS	100 %
Hunsrød Bolig AS	100 %
AS Arvoll Sentrum	97 %
Hems AS	80 %
Garanti Oppgjør AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	100 %
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	100 %
Steinløkka AS	60 %
Sogsti Utvikling AS	100 %
BuildIT AS	100 %
AS Arvollveien 15	100 %
Skjærvaveien 44 AS	100 %
Ra-Gla Senteret DA	100 %

Følgende selskaper er tatt inn etter egenkapitalmetoden:

Wessel Studio AS	50 %
Grefsenlyst AS	50 %
Gaustadveien AS	50 %
Sørenga Utvikling KS	26 %
Sørenga Utvikling AS	26 %
Grefsenkollveien 16 AS	33 %
Kirkebakken Vest AS	50 %
Kongeveien Syd AS	25 %
Storgaten 1-3 Invest AS	25 %
Solsiden Holmestrand AS	50 %
Vardenbakken 99 AS	50 %
Brekkeveien 5 Bolig AS	50 %

Følgende selskaper er ikke tatt med da de anses som uvesentlig eller i midlertidig eie:

Kvartal 69 Sandefjord AS	30 %
Storbybolig AS	25 %
Bondegården Utbygging AS	20 %
Edholmen Fritid AS	33 %
Midtbakken AS	50 %
Byala Eiendom AS	50 %
Skolegaten 7 AS	34 %
BBL Finans AS	40 %

Investeringer i tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden. Investeringen er vurdert etter andel av egenkapitalen, og resultatdelen inntektsføres eller kostnadsføres. På kjøpstidspunktet er investeringen vurdert til anskaffelseskost. Fusjoner med heleide datterselskaper gjennomføres etter reglene om forenklet mor-datterfusjon uten vederlag og er regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

OFFENTLIGE TILSKUDD

Usbl konsernet har mottatt tilskudd til byggeprosjekter. Normalt er det knyttet betingelser til disse tilskuddene enten ved at det settes spesielle krav til boligen eller at boligen benyttes eller leies ut til spesielle formål. Dersom Usbl konsernet anser det som sannsynlig at betingelsene ved tilskuddet blir oppfylt blir det foretatt en vurdering om tilskuddet skal klassifiseres som gjeld eller en reduksjon i anskaffelseskost for eiendommen. Ved avskrivbare eiendeler blir tilskudd ført som gjeld. Denne ble tidligere redusert hvert år med en andel tilsvarende avskrivning over økonomisk levetid. Normalt er tilskudd sikret ved pant i eiendommen. Tilskudd reduseres årlig i tilsvarende tilskuddets løpetid.

NOTE 2: PERSONALKOSTNADER

	Usbl 2014	Usbl 2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Lønn	118 210	111 888	151 213	145 471
Arbeidsgiveravgift	16 790	16 729	22 108	21 910
Pensjonskostnader	23 999	16 044	26 458	17 752
Andre ytelser	10 365	11 224	11 885	12 501
Sum	169 363	155 885	211 665	197 635

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2014 var 181 i Usbl og 245 i konsernet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon. For ytterligere informasjon, se under avsnitt - pensjonsforpliktelser.

Ytelse til ledende personer	2014	2013
Lønn administrerende direktør pr. 31.08	1 378	2 035
Pensjonskostnader - avsetning vedr. adm. direktør pr. 31.08	2 221	2 827
Andre ytelser administrerende direktør pr. 31.08	95	139
Sluttavtale inkl. lønn, pensjon og andre ytelser	17 588	-
Konstituert adm. direktør 1.9-31.12.14	635	-
Styret i Usbl	1 150	1 125
Representantskapet i Usbl	293	283

Administrerende direktør fratradte sin stilling i august 2014. Det ble inngått en avtale om full lønn og øvrige tilleggsvitelser frem til 01.11.2015 og deretter 18 mnd. etterlønn. I tråd med tidligere avtale hadde adm.dir. med utgangspunkt i ansettelsesavtalen rett til en samlet livsvarig pensjon tilsvarende 66 % av pensjonsgrunnlaget som trer i kraft etter etterlønsperioden. Forpliktelsen etter denne avtalen har økt som følge av endrede forutsetninger. Alle kostnader knyttet til sluttavtale er avsatt i regnskap for 2014. Utover dette er det ikke spesielle sluttavtaler, opsjoner eller bonusavtaler med styret i Usbl eller adm.dir. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for lån til adm.dir., ansatte, medlemmer av styre og representantskapet.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2014 utgjør kr 969 661 ekskl. mva. i Usbl og kr 2 054 928 ekskl. mva. totalt i konsernet. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 344 540 ekskl. mva. i Usbl og kr 600 065 ekskl. mva. totalt i konsernet. Andre tjenester består bl.a. av bistand ved fusjoner og teknisk bistand til utarbeidelse av ligningspapirer.

	2014	2013
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	6 547	9 728
Rentekostnad av forpliktelsen	1 508	1 582
Avkastning på pensjonsmidler	-	-1 406
Administrasjonskostnader	190	254
Resultatført planendring	7 891	2 529
Resultatført aktuarielt tap/gevinst	2 524	1 245
Resultatført nettoforpliktelse ved avkorting/oppgjør	-	-
Resultatført andel aktuarielt tap/gevinst ved avkorting/oppgjør	-	-
Netto pensjonskostnad	18 660	13 932
Brutto pensjonsforpliktelser	100 763	89 261
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	-58 288	-59 341
Ikke resultatført planendring	-	-
Ikke resultatført aktuarielt tap/gevinst	-17 596	-14 041
Arbeidsgiveravgift	6 086	3 779
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	30 964	19 658
Overfinansierte sikrede ordninger	-2 172	-4 682
Forpliktelse usikrede ordninger	33 137	24 340
Netto pensjonsmidler/-forpliktelse	30 964	19 658
Økonomiske forutsetninger		
Diskonteringsrente	2,30 %	4,20 %
Forventet avkastning på fondsmidlene	4,40 %	4,00 %
Forventet lønnsøkning	2,75 %	3,50 %
Forventet G-regulering	2,50 %	3,25 %
Forventet regulering løpende pensjon	0,00 %	1,00 %
Arbeidsgiveravgift	14,10 %	14,10 %

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har en innskuddsbasert og en ytelsesbasert pensjonsordning. Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er det lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring. Pensjonsordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. De kollektive pensjonsavtalene er finansiert ved fondsoppbygging organisert i Storebrand. Det er foretatt en vurdering av forpliktelsene ovenfor adm. dir. samt 6 øvrige ledende ansatte og sannsynlighet for dekning av forpliktelsene i de generelle ordningene. Basert på denne vurderingen er det innarbeidet en ytterligere forpliktelse knyttet til disse personene. Den innskuddsbaserte ordningen omfatter 170 personer og tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 3: VARIGE DRIFTSMIDLER

Usbl Morselskap	Biler	Inventar/ kontormø.	IT	Kontor/ lokaler	Tomter	Eiendom	Goodwill	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.14	940	29 040	9 039	8 318	1 173	39 764	700	88 974
Tilgang 2014	-	89	221	1 173	-	-	-	1 483
Avgang 2014	-	-133	-	-1 465	-	-67	-700	-2 365
Reklassifisering i forhold til 2013	-	-17 711	2 979	443	-	-3 958	-	-18 247
Anskaffelseskost 31.12.14	940	11 285	12 239	8 469	1 173	35 739	-	69 844
Akk. avskrivninger 01.01.14	230	25 449	8 698	4 205	-	14 054	12	52 648
Avskrivning 2014	140	1 790	1 244	448	-	1 235	-	4 856
Avgang 2014	-	-94	-	-1 218	-	-	-12	-1 324
Reklassifisering i forhold til 2013	2	-18 364	1 199	154	-	-1 236	-	-18 245
Akk. avskrivning 31.12.14	372	8 781	11 141	3 589	-	14 053	-	37 935
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12.14	568	2 505	1 099	4 880	1 173	21 686	-	31 910
Avskrivning 2014	140	1 790	1 244	448	-	1 235	-	4 856
Nedskrivning 2014	-	21	270	247	-	-	-	538
Sum av- og nedskrivning 2014	-	1 811	1 514	695	-	1 235	-	5 394

Økonomisk levetid	5 år	5 år	3 år	Avskrives over gjen- værende leieperiode	10 - 80 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært

Usbl Konsern

Anskaffelseskost 01.01.14	5 779	32 475	12 184	25 737	138 738	577 281	925	793 119
Tilgang 2014	396	180	5 673	1 549	125	476	2 340	10 738
Avgang 2014	-351	-166	-	-1 465	-56	-4 884	-2 340	-9 262
Reklassifisering i forhold til 2013/eliminering	-14	-17 546	3 123	1 741	-22 999	-15 818	-	-51 513
Anskaffelseskost 31.12.14	5 810	14 941	20 980	27 562	115 807	557 056	925	743 079
Akk. avskrivninger 01.01.14	4 104	27 442	9 025	4 207	-	101 864	185	146 827
Avskrivning 2014	635	2 117	1 989	612	-	3 253	853	9 459
Avgang 2014	-286	-127	-	-1 218	-	-	-468	-2 099
Reklassifisering i forhold til 2013	-12	-18 526	867	1 642	-	-13 600	-	-29 629
Akk. avskrivning 31.12.14	4 442	10 906	11 881	5 243	-	91 517	370	124 353
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-
Bokført verdi 31.12.14	1 371	4 037	9 099	22 320	115 807	465 538	555	618 727
Avskrivning 2014	635	2 117	1 989	612	-	3 253	853	9 459
Nedskrivning 2014	-	21	270	247	-	-	-	538
Eliminering	-	-	-445	-	-	-	1 673	1 228
Sum av- og nedskrivning 2014	635	2 138	1 714	859	-	3 253	853	11 226

Økonomisk levetid	5 år	5 år	3 år	Avskrives over gjen- værende leieperiode	10 - 80 år	5 år
Avskrivningsplan	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært	Lineært

Goodwill er knyttet til kjøp av virksomhet fra ABS Eiendom AS.

NOTE 4: INVESTERING I DATTERSELSKAP

Selskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/ Stemmeandel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat 2014
Usbl Utbygging AS	2000	Oslo	100 / 100	327 373	307 631	19 359
Usbl Utleieboliger AS	2002	Oslo	100 / 100	9 770	60 472	3 399
Usbl Eiendom AS	1995	Oslo	100 / 100	75 570	163 086	4 487
Hunnsrud Bolig AS	2008	Sandefjord	100 / 100	1 075	3 776	958
Usbl Eiendom Lillehammer AS	1975	Lillehammer	100 / 100	-	662	-342
LOBB Utbygging AS	1995	Lillehammer	100 / 100	1 045	970	-4
Stølsli AS	2006	Oslo	50/50	-	-2 120	-239
Usbl Garanti Eiendomsmegling AS	2006	Horten	91 / 91	1 815	3 991	-1 274
Garanti Oppgjør AS	2012	Horten	100 / 100	1 100	723	-376
Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS	2005	Nesodden	100 / 100	837	1 200	383
Garanti Eiendomsmegling Follo og Indre Østfold AS	2007	Askim	100 / 100	114	1 331	-93
Steinløkka AS	2004	Son	60 / 60	60	549	138
Sogsti Utvikling AS	2007	Ski	100 / 100	-	61	-13
BuildIT AS	2012	Oslo	100 / 100	6 125	2 733	-2 575
Usbl Boservice AS	1996	Horten	100 / 100	1 855	5 248	1 953
Torvet 6A AS	2005	Horten	59/59	-	494	-347
Ra-Gla Senteret DA	2013	Oslo	80/80	24 496	-24 249	-3 972
				451 235	526 558	21 442
Eiet gjennom datterselskaper						
AS Årvoll Sentrum	1957	Oslo	98/98	-	-	-
AS Årvollveien 15	2012	Oslo	100 / 100	-	-	-
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2008	Horten	100/100	-	-	-
Hems AS	2011	Oslo	80/80	-	-	-
Skjærvaveien 44 AS	2012	Oslo	100 / 100	-	-	-
Garanti Eiendomsmegling Oslo AS	2005	Oslo	100 / 100	-	-	-
Usbl Eiendom og Utleie AS	1999	Oslo	100 / 100	-	-	-
Ra-Gla Senteret DA	2013	Oslo	20/20	-	-	-

Aksjene i Torvet 6A AS er nedskrevet med kr 4 137 185.

Aksjene i Garanti Eiendomsmegling Nesodden AS er nedskrevet med kr 2 071 185.

NOTE 5: LANGSIKTIGE UTLÅN TIL DATTER OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Usbl 2014	Usbl 2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Andel/ansvarlig lån Meglerkjeden Garanti	111	111	111	111
Wessel Studio AS Ansvarlig lån	1 900	4 000	1 900	4 000
Kirkebakken Vest AS	1 000	1 500	1 000	1 500
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	2 000	1 600	-	-
Stølsli AS	2 640	2 395	-	-
Edholmen Fritid AS	537	538	537	538
Usbl Boservice AS	3 092	5 092	-	-
Usbl Eiendom AS	7 828	-	-	-
Kongveien Syd AS	665	-	665	-
BuildIT AS	5 000	5 000	-	-
Solheimstunet Lørenskog AS	-	10 600	-	-
Brekkeveien 5 Bolig AS	7 482	7 482	7 482	7 482
Vardenbakken 99 AS	-	-	-	11 651
Kvartal 69 Sandefjord AS	449	499	449	499
Garanti Oppgjør AS	-	500	-	-
Skolegaten 7 AS	484	419	484	419
Brukerdata AS	140	220	140	220
Solsiden Holmestrand AS	-	-	1 250	-
Innskudd lokaler Follo	-	15	-	15
Utlån til forvaltede selskap	806	1 802	806	1 802
Avsetninger	-1 370	-1 370	-	-
Sum	32 764	40 402	14 825	28 241

NOTE 6: LEILIGHETER/PROSJEKTER

Posten utgjør bokført verdi av eiendommer/prosjekter.	Usbl 2014	Usbl 2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Leiligheter	1 952	4 404	8 661	13 735
Garasjer	240	240	1 940	2 040
Prosjekter under oppførelse	36 144	25 403	434 519	422 999
Sum	38 336	30 047	445 120	438 774

Leiligheter er bokført til laveste verdi av anskaffelseskost eller antatt markedspris. Prosjekter føres etter løpende avregning NRS 2 Anleggskontrakter. Fullføringsgrad beregnes som en funksjon av salgsgrad og andel nedlagte kostnader. Det vises for øvrig til note 1.

NOTE 7: INVESTERING I AKSJER OG ANDELER

SELSKAP EIET AV MORSELSKAP

Selskap	Forretnings-kontor	Eierandel	Anskaffelses-kost	Inngående balanse	Andre endringer	Andel årsresultat	Utgående balanse	Bokført utover EK
Tilknyttede selskaper tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Grefsenkollveien 16 AS	Oslo	33 %	35	608	-567	29	70	-
Grefsenkollveien 16 KS	Oslo	30 %	-	1 773	-1 675	-98	-	-
Grefsenlyst AS	Oslo	50 %	1 572	1 510	-	-13	1 497	-
Gaustadveien AS	Oslo	50 %	343	252	-	-31	221	-
Kirkebakken Vest AS	Horten	50 %	3 050	3 381	-	406	3 787	-
Kongveien Syd AS	Horten	25 %	-	-	-	-	-	-
Storgaten 1-3 Invest AS	Horten	25 %	4 174	812	-	9	821	3 363
Brekkeveien 5 Bolig AS	Oslo	50 %	7 550	8 725	-	-313	8 412	-
Wessel Studio AS	Oslo	50 %	-	-	-	-	-	-
Ikke tilknyttede selskaper / ikke tatt inn etter egenkapitalmetoden								
Storbybolig AS	Oslo	25 %	25	25	-	-	25	-
Edholmen Fritid AS	Mysen	33 %	616	616	-	-	616	-
Midtibakken AS	Ski	50 %	-	-	-	-	-	-
Byala Eiendom AS	Ski	50 %	-	-	-	-	-	-
Drøbak Seniorbo AS	Drøbak	20 %	-	450	-450	-	-	-
Skolegaten 7 AS	Askim	34 %	170	170	-	-	170	-
BBL Datakompetanse AS	Oslo	19 %	10 803	8 884	1 917	-	10 801	-
Boligbyggelagens Partner AS	Oslo	15 %	3 964	4 550	-587	-	3 963	-
Vaktmestersameie Horten	Horten	4 %	20	20	-	-	20	-
Bondegården Utbygging AS	Lillehammer	20 %	205	205	-	-	205	-
Hasle Torg AS	Oslo	10 %	91	91	-	-	91	-
BBL Finans AS	Bodø	40 %	24 696	22 696	2 000	-	24 696	-
NBBL	Oslo	-	75	75	-	-	75	-
Garanti Eiendomsmegling Norge AS	Oslo	-	182	182	-	-	182	-
Lillehammer Handelstandsforening	Lillehammer	-	5	5	-	-	5	-
Sandefjord Vår By AS	Sandefjord	-	1	1	-	-	1	-
Furuseth Bolig stiftelse	Askim	-	50	50	-	-	50	-
Forbrukersamvirket BA	Oslo	-	8	8	-	-	8	-
AL Samfunnshuset	Kolbotn	-	1	1	-	-	1	-
Opplevelsessenteret Østfoldbadet AS	Askim	-	10	10	-	-	10	-
Sum morselskap			57 645	55 100	638	-11	55 727	3 363
Tilknyttede selskaper eid av datterselskap								
Sørenga Utvikling KS	Oslo	23 %	90 090	154 997	-13 338	-5 482	136 177	-
Sørenga Utvikling AS	Oslo	26 %	7 451	6 078	-	-47	6 031	-
Kjøpesenter Årvoll AS	Oslo	0 %	-	-	-	-	-	-
Vardenbakken 99 AS	Oslo	50 %	34 211	10 011	24 194	2 557	36 762	-
Nordbytnet Utbygging AS	Ski	30 %	65	205	-	-	205	-
Solsiden Holmestrand AS	Larvik	50 %	7 891	3 863	-	-3	3 860	3 569
Indre Havneby AS	Horten	6 %	10	10	-	-	10	-
Skårli borettslag	Lillehammer	-	2	2	-	-	2	-
Blåbærveien Grendehus	Ski	-	100	100	-	-	100	-
Sum datterselskaper			139 820	175 266	10 856	-2 975	183 147	3 569
Sum konsern			197 465	230 366	11 494	-2 986	238 874	6 932

Merverdier utover EK er knyttet til prosjekttomter. Det er ikke foretatt avskrivninger av disse.

NOTE 8: EGENKAPITAL

Usbl Morselskap	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Sum
Egenkapital 1. januar 2014	23 287	1 850	436 333	8 017	469 487
Egenkapital endring ved fusjon	-	-	-31 259	-	-31 259
Årets resultat	-	-	6 464	-	6 464
Avsetning til bomiljøfondet	-	-	-3 000	3 000	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-	-3 839	-3 839
Ny andelskapital	1 192	-	-	-	1 192
Egenkapitaljusteringer	-	-	-87	-	-87
Egenkapital 31. desember 2014	24 479	1 850	408 450	7 178	441 957

Usbl Konsern	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Bomiljøfond	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 1. januar 2014	23 287	1 850	525 567	8 017	839	559 560
Egenkapital nye konsernselskaper	-	-	-	-	-	-
Avgang minoritetsinteresse	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	6 035	-	-	6 035
Overført til minoritetsinteresse	-	-	874	-	-874	-
Avsetning til bomiljøfondet	-	-	-3 000	3 000	-	-
Utdeling fra bomiljøfondet	-	-	-	-3 839	-	-3 839
Ny andelskapital	1 192	-	-	-	-	1 192
Egenkapitaljusteringer	-	-	1 005	-	-	1 005
Egenkapital 31. desember 2014	24 479	1 850	530 481	7 178	-35	563 953

Egenkapitaljusteringer skyldes korreksjon av tidligere års regnskap, samt korreksjoner i forbindelse med fusjon.

NOTE 9: SKATT

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2014	2013
Resultat før skatter	-1 499	6 241
Endring midlertidige forskjeller	16 500	13 817
Permanente forskjeller	-36 255	-22 854
Skattepliktig inntekt	-21 253	-2 796
Anvendt fremførbart underskudd	-	-22 079
Mottatt konsernbidrag	-	24 874
Skattepliktig inntekt	-21 253	-
Herav 27 % betalbar skatt	-	-
Avvik avsatt/utlignet skatt 2013	-54	-
Endring utsatt skattefordel	-10 209	-3 145
Formueskatt	2 300	2 008
Skattekostnad	-7 963	-1 137
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	-7 963	-1 137
Skatt beregnet med nominell skattesats (27 %) av resultat før skatt	-405	1 748
Avvik	-7 558	-2 884

Avviket forklares med:

Justering utsatt skattefordel/korreksjoner mot EK	-15	-6
Differanse utsatt skatt 27%/28 %	-	446
For lite/mye avsatt skatt tidligere år	-54	-
Skatt på permanente forskjeller	-9 789	-6 399
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag 2013	-	1 067
Formuesskatt	2 300	2 008
Sum forklaring	-7 558	-2 884

Midlertidige forskjeller	2014	2013	Endring
Driftsmidler	-10 118	-8 496	1 622
Varelager	-1 329	-1 329	-
Fordringer	-973	-1 535	-562
Gevinst- og tapskonto	3 116	3 377	262
Regnskapsmessige avsetninger	-20 783	-16 930	3 853
Pensjon	-30 964	-19 658	11 306
Netto forskjeller fra fusjon	-	19	19
Sum midlertidige forskjeller	-61 051	-44 551	16 500

Fremførbart SKM underskudd	-	-	-
Sum netto negative forskjeller	-61 051	-44 551	16 500

Sum midlertidige forskjeller 31.12.	-61 051	-44 570	-16 481
Fremførbart skattemessig underskudd	-21 328	-	-21 328
Fremførbart underskudd fusjon	-	-75	75
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-82 380	-44 645	-37 660

Utsatt skatt/skattefordel 27 % (1)	-22 243	-12 054	-10 188
Endring utsatt skattefordel ikke ført over resultat	-	-	-20
Netto resultatført endring i utsatt skatt/-skattefordel	-	-	-10 209

NOTE 10: LANGSIKTIG GJELD

Lånetype	Usbl 31.12.2014 Restgjeld	Usbl Forfall over 5 år frem i tid	Usbl 31.12.2013 Restgjeld	Konsern 31.12.2014 Restgjeld	Konsern Forfall over 5 år frem i tid	Konsern 31.12.2013 Restgjeld
Pantelån	170 000	-	30 033	290 965	-	156 436
Husbanken	-	-	-	306 883	234 542	323 117
Annen langsiktig gjeld	30 964	-	19 658	81 073	10 613	99 085
Sum	200 964	-	49 691	678 921	245 155	578 638

Lån i Husbanken består av lån med fast og flytende rente og en kombinasjon av serielån og annuitetslån. Øvrige lån er serielån med flytende rente. Langsiktig gjeld har sikkerhet i konsernets eiendommer. Bokført verdi av pantsatte bygg er kr 581 345 000.

NOTE 11: GJELD TIL FORVALTEDE SELSKAPER

Usbl Morselskap	2014	2013
Gjeld til boligselskap	804 839	778 099

Usbl har tilstrekkelig finansplasseringer og bankinnskudd til å dekke sine forpliktelser. Innskudd er sikret ved bankgaranti. Bankgarantien er gitt med sikkerhet i konsernets faste eiendommer og deler av verdipapirporteføljen.

NOTE 12: FINANSINVESTINGER OG BANKINNSKUDD

Finansinvesteringer fordeler seg som følger:	Bokført 2014	Bokført 2013	Kostpris 2014	Kostpris 2013
Pengemarkedsfond	79 047	76 111	79 258	76 387
Obligasjonsfond Norge	265 958	235 510	266 364	238 345
Obligasjoner Norge	47 849	45 637	44 198	42 868
Obligasjonsfond utland	55 711	50 257	55 638	50 702
Livkonto	-	461	-	461
Aksjefond Norge	32 247	28 073	28 535	24 000
Aksjer Norge	-	83	-	83
Aksjefond utland	49 611	41 008	36 914	35 664
Hedgefond	58 524	53 927	36 269	41 269
Annet	4 546	4 546	3 554	3 554
Sum Finansinvesteringer	593 494	535 613	550 730	513 333
	Usbl 2014	Usbl 2013	Konsern 2014	Konsern 2013
Midlertidig innskudd IN-ordning	-	319	-	319
Driftskonti bank	322 783	233 895	334 391	283 770
Sum bankinnskudd	322 783	234 214	334 391	284 089

Skattetrekksmidler er sikret med bankgaranti på kr 20 000 000.

Porteføljens resultatførte verdiendring	2014	2013
Urealiserte gevinster	23 629	16 979
Urealiserte tap	-	2 707
Resultat	23 629	14 272

Obligasjoner Norge er 100 % i børsnoterte papirer. Periodens avkastning tilsvarer endring i bokført verdi.

NOTE 13: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Usbl 2014	Konsern 2014	Usbl 2013	Konsern 2013
Gjeld til konsernselskap	113 490	-	50 824	-
Annen kortsiktig gjeld	37 460	72 431	20 024	85 359
Sum kortsiktig gjeld	150 950	72 431	70 848	85 359

NOTE 14: KASSEKREDITTER, GARANTIER OG KAUSJONSANSVAR

Boligbyggelaget har en ubenyttet kassekreditt på kr 70 000 000. Det er fra Usbl konsern stilt bankgarantier samlet for kr 905 931 000, hvorav kr 850 000 000 gjelder bankgaranti for boligselskapenes innskudd i boligbyggelaget. Usbl konsernets eiendommer er til sammen pantsatt for kr 1 793 550 000. Dette gjelder Utleieboliger, kontoreiendommer, tomter og prosjekter. Det samlet kausjonsansvar på kr 653 545 000, hvorav kr 75 825 000 er stilt overfor selskaper som ikke er heleid av Usbl. Bankinnskudd på klientkonto i eiendomsmegler-virksomheten utgjør kr 52 031 102, Klientansvar utgjør kr 50 339 509. Netto klientkonto på kr 1 691 593 viser meglers tilgodehavende.

NOTE 15: LEIEAVTALER

Vesentlige leieavtale	Årlig leie	Varighet
Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo (Olav Thon)	7 875	2020
Idrettsvegen 7, Ski (Olav Thon)	742	2015
Idrettsvegen 9, Ski (Idrettsvegen 9 AS)	1 068	2017

NOTE 16: FUSJONER

Morselskap

Boligbyggelaget Usbl har per 1.1.2014 fusjonert med de heleide datterselskapene Solheimstunet Lørenskog AS, Heba Forvaltning AS og Alltid Bra Service Eiendom AS. Fusjonene er gjennomført etter reglene om forenklet mor-datter fusjon, og det er ikke utstedt vederlag. Som følge av at de overdragende selskapene var heleide datterselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

Konsern

Usbl Boservice AS (overtagende) fusjonerte med Usbl Assistanse AS (overdragende).
Usbl Eiendom AS (overtagende) fusjonerte med Follo Boligselskap AS (overdragende).
Begge fusjonerte pr 1.1.2014, og er regnskapsført etter reglene om kontinuitet.

NOTE 17: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Morselskap

Salg av tjenester til datterselskap
Salg av tomt til datterselskap
Salg av leilighet til datterselskap
Renteinntekter fra datterselskap
Renteinntekter til datterselskap

2014

11 029
5 760
3 000
5 126
853

Konsern

Transaksjoner med datterselskaper elimineres i konsernregnskapet og vises ikke i denne noten.

HEKTNERTOPPEN RÆLINGEN

Boligtype: Rekkehus
Eieform: Sameie
Antall enheter: 17
hektnertoppen.no





Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Boligbyggelaget USBL

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligbyggelaget USBL som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på (tall i hele 1000) kr 6 464, og konsernregnskap, som viser et overskudd på (tall i hele 1000) kr 6 035. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Revisors beretning - 2014 - Boligbyggelaget USBL, side 2

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Boligbyggelaget USBL' finansielle stilling per 31. desember 2014 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26. mars 2015

BDO AS

Marianne Hamre
Statsautorisert revisor

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Boligbyggelaget Usbl

Telefon: 08725

E-post: usbl@usbl.no

usbl.no

Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 680 MVA